

ДОГОВОР
на управление многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Рыбинск

«30» 08 2008 г.

Представитель собственников помещений многоквартирного дома № 3 по ул. Семеловская, действующий на основании решения общего собрания от «30» 08 2008 г., Игорь Сергеевич Сидоров, именуемый в дальнейшем СОБСТВЕННИК, с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Восток», в лице директора Степановой О.В., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1 Предметом настоящего договора является выполнение управляющей организацией работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Рыбинск, ул. Семеловская, 3
- 1.2 Целью договора является обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирного дома, обеспечение граждан (собственников и нанимателей жилых помещений) коммунальными услугами.
- 1.3 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1, являющимся его неотъемлемой частью.
- 1.4 Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг определяется приложением № 2,3 к договору, которое является неотъемлемой частью договора.
- 1.5 Техническая документация на передаваемый в управление многоквартирный дом находится в Управляющей организации.
- 1.6 При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ, органов местного самоуправления.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Собственники обязаны:

- 2.1.1 Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с ЖК РФ, своевременно проводить текущий и капитальный ремонт жилого помещения и находящегося в нем оборудования.
- 2.1.2 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пожарной безопасности, Правила пользования газовыми приборами.
- 2.1.3 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче имущества, помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 2.1.4. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в соответствии с выставляемыми счетами. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором оплачивать пеню. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после

установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно, согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

2.1.5. Нести расходы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке и размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.

2.1.6. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

2.1.8. При отсутствии Собственника помещения и членов его семьи более трех суток сообщить в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые будут обеспечивать доступ в помещение.

2.1.9. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ и органом местного самоуправления.

2.2 Собственники имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организации ее обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.2.3. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

2.2.4. Принимать участие в общем собрании собственников жилья, выносить на повестку дня собрания любые предложения по организации управления и содержания многоквартирного жилого дома.

2.3. Управляющая компания обязана:

2.3.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется в пределах поступивших от граждан (Собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирного дома) денежных средств, а также бюджетных и иных поступлений.

2.3.2. При необходимости проведения капитального ремонта в предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- сметная стоимость работ,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома регулируются отдельным соглашением.

2.3.3. Обеспечивать Собственников и нанимателей жилых помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени, по поручению и за счет собственников помещений многоквартирных домов. Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации.

2.3.4. Принимать и рассматривать заявления, претензии проживающих, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества и

коммунальных услуг по настоящему договору. Заявления и претензии Собственников принимаются в будни с 8.00 ч. – 17.00 ч. по адресу ул. Ломоносова, 10 (МУП «Восток»).

2.3.5. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных коммунальных услуг в течение 5-7 рабочих дней с даты их обнаружения.

2.3.6. Обеспечивать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (т. 28-40-76).

2.3.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества по настоящему договору.

2.3.8. Организовывать расчетно-кассовое обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме, переданном в управление по настоящему договору.

2.3.9. На очередном годовом собрании Собственников представлять отчет о выполнении договора управления за прошедший год, отчет о поступлении и расходовании средств на текущий ремонт, об объемах выполненных работ и оказанных услугах в денежном выражении, заверять подписями представителя собственников дома акты выполненных на доме работ.

2.4. Управляющая компания имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и нанимателями жилых помещений своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Указывать жильцам на нарушение ими правил содержания жилищного фонда, влекущее снижение качества или порчу общедомового имущества.

2.4.3. Требовать допуска в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.4.4. Требовать от Собственников и нанимателей жилых помещений оплаты своих услуг в порядке, установленном настоящим договором.

2.4.5. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников и нанимателей жилых помещений, членов их семей.

2.4.6. Выполнять своими силами или определять подрядчика для выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов жилищного фонда, коммунальным услугам.

2.4.7. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту через 1 месяц после письменного предупреждения собственника в случае неполной оплаты собственником коммунальных услуг, то есть наличие у собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 месячных размеров платы, определенных, исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, достигнутого собственником с управляющим, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

2.4.8. Инициировать взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке

3. Порядок расчетов

3.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общедомового имущества.

3.2. Плата за содержание и ремонт общедомового имущества, тарифы на коммунальные услуги устанавливаются в размере, утверждаемом органом местного самоуправления.

3.3. Оплата услуг по настоящему договору производится Собственниками и нанимателями жилых помещений путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией посредством Информационно-расчетного центра не позднее последнего дня текущего месяца.

3.4. Оплата услуг производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников жилых помещений и членов их семей перерасчет платежей производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится в порядке и размере, установленном Правительством РФ.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Ни одна из сторон не несет ответственность за полное или частичное невыполнение своих обязательств по договору, если оно произошло вследствие непреодолимой силы.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Договор может быть расторгнут в порядке, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей, с обязательным уведомлением управляющего об этом не позднее, чем за один календарный месяц.

б) по инициативе Управляющей компании, с обязательным уведомлением об этом всех собственников жилья не позднее, чем за один календарный месяц, в случае, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению.

в) по соглашению сторон.

г) в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

5.3. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении договора управления многоквартирным домом, поступившего в Управляющую организацию не позднее 1 месяца до окончания срока его действия, договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.4. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны сторонами договора.

5.5. Принятие договора на управление многоквартирным домом на общем собрании собственников является акцептом его подписания.

6. Заключительные условия

6.1. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законодательством порядке.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование),
- б) крыши,
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции),
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции),
- д) электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры),
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей, первых запорно-регулирующих кранов, а также внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных кабелей, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, щитов, шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электроустановок систем дымоудаления, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния, включающие себя:

- по конструктивным элементам здания: прочистка приемных воронок, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от снега и мусора кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- по внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок, регулировка с помощью радиаторов или перетопов с установкой шайб, ревизия элеваторов, замена прокладок и вентиляей, набивка в них сальников, установка прокладок, уплотнение оголовок, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, прочистка канализационных стоков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт электрооборудования входных распределительных устройств, оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замков, устранение скалывания в местах общего пользования, ревизия стояковых проводов.
- по придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, находящейся общим имуществом собственников, обрезка кустарников, коек травы, уборка снега, уборка подъездов.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ, СВИЩАЮЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, укрепление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных отводов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, смена утеплителей обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перегородки

Частичная смена отдельных элементов, заделка, укрепление швов и трещин

4. Крыша

Усиление стропильной системы, антисептирование и антиперирогание, устранение коррозии стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Лестницы, балконы, входы (навесы-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, на фасады и входы в подвалы.

Восстановление отдельных элементов

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования

8. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях..

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

11. Водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

12. Электроснабжение и электрические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных электрических сетей, устройств и приборов.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление отдельных участков отмосток, площадок и ограждений контейнеров.

16. Прочие работы

Укрепление и устройство защитных решеток, ограждающих окна подвальных помещений.

Укрепление и установка дверей в подвалах.

Ремонт тамбуров в подъездах и коридоры.

2.3.3.3. График работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования лестничных клеток			
		Оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	Мусоропровод и лифт
1	2	3	4	5	6
1	Важное подметание помещений в лестничных площадках и на ступенях 3-х этажей	Ежедневно, кроме выходных дней	Ежедневно, кроме выходных дней	Ежедневно, кроме выходных дней	Ежедневно, кроме выходных дней
2	Важное подметание помещений в лестничных площадках и на ступенях выше 2-го этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3	Важное подметание помещений в коридорах и тамбурах	—	Ежедневно кроме выходных	-	Ежедневно кроме выходных
4	Важное мытье ступеней и маршей	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Мытье стен	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год

6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю по мере необходимости	1 раз в неделю по мере необходимости	1 раз в неделю по мере необходимости	1 раз в неделю по мере необходимости
7	Влажная протирка подоконников на лестничных клетках	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
8	Обработка выделений в потолках	1 раз в полугодие	1 раз в полугодие	1 раз в полугодие	1 раз в полугодие

Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Профилактика и контроль мусоропроводов	2 раза в месяц	
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю	
3.	Уборка мусороприемных камер	6 раз в неделю	
4.	Уборка загруженных бакин мусоропроводов	1 раз в неделю	
5.	Устранение запаха	По мере необходимости	

Работы по уборке помещений для территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность	Примечание
1.	Холодная территория		
1.1	Подметание свежевыпавшего снега	6 раз в неделю	
1.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	1 раз в сутки	
1.3	Покрытие тротуаров, дорожек и дворовых территорий материалами	По мере необходимости	
1.4	Покрытие тротуаров, дорожек и дворовых территорий материалами в снегопад	1 раз в 2 суток	
1.5	Уборка снега с тротуаров, дорожек и дворовых территорий	6 раз в неделю	
1.6	Сдвигание свежевыпавшего снега в дворах при сильных снегопадах	По мере необходимости	
2.	Теплая территория		
2.1	Подметание территории	6 дней в неделю	
2.2	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	По мере необходимости	
2.3	Уборка дворовых территорий	1 раз в 2 суток	
2.4	Уборка дворовых территорий	6 раз в неделю	

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и объектов

№	Элементы и помещения зданий	Количество осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	1-2	(в период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и стальные изделия	1-2	
3.	Каменные конструкции	1	
4.	Железобетонные конструкции	1	
5.	Панели поликарбонатных зданий и межпанельные стыки	1	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	1	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
7.	Сети холодного и горячего водоснабжения, канализации, централизованного отопления	1-2	Согласно плана-графика обл. предпр.
8.	Электрооборудование: трансформаторов, эл.сети	2-4	Согласно плана-графика обл. предпр.
9.	Муфтапровода	Ежемесячно	
10.	Вентиляционные системы, дымоходы, дымовые трубы, дымоходы	2	Осмотр и прочистка проводятся перед началом отопительного сезона
11.	Вентиляционные системы	1	Согласно плана-графика обл. предпр.
12.	Вентиляционные системы в помещениях, где установлены кондиционеры	1	
13.	Дымоходы, дымоходы	4	
14.	Помещения технического назначения (лестничные клетки, чердаки, подполья) с проверкой коммуникаций, расположенных в них	1	(в период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
15.	Помещения на окнах лестничных клеток	1-2	
16.	Помещение блочного ввода (домовые знаки, указатели), счетчики, входы в здания, трубы	1	(в период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
17.	Помещения терригорной территории	4	Ежеквартально

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Управляющая компания обеспечивает Собственников и нанимателей жилых помещений коммунальными услугами путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление следующих коммунальных услуг:

- теплоснабжение
- водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение

Коммунальные услуги оказываются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации.